

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 273/96

vom

25. September 1997

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
am 25. September 1997 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Rinne und die Richter Dr. Werp, Dr. Wurm, Schlick und
Dörr

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 27. September 1996 - 6 U 111/96 - wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 61.492,29 DM.

- 3 -

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Inzwischen steht außer Streit, daß die planerische Ausweisung des ehemaligen Deponiegeländes zu Wohnzwecken eine der Beklagten zuzurechnende schuldhaftes Amtspflichtverletzung dargestellt hat. Ebenso ist unstreitig, daß die Grundstücke des Klägers wegen der von dem Deponiegut ausgehenden Gesundheitsgefahren unbebaubar und unbewohnbar sind und daß eine Sanierung des kontaminierten Bodens aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommt.

2. Dementsprechend konzentriert sich der Hauptangriff der Revision darauf, daß das Berufungsgericht angenommen hat, der mit der Klage geltend gemachte Schaden des Klägers falle in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht. Die Revision meint, es handele sich um einen reinen Vermögensschaden im Sinne der Grundsätze des Altlastenurteils BGHZ 123, 363, 365. Es fehle eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefährdung; vielmehr sei der Kläger lediglich dadurch geschädigt, daß er Eigentümer eines Grundstücks geblieben sei, das wegen seiner Altlasten einen niedrigeren Marktwert habe als ein unbelastetes Grundstück in gleicher Lage.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

3. Hiermit kann die Revision indessen nicht durchdringen. Hinsichtlich der Drittgerichtetheit und des Schutzzwecks der verletzten Amtspflicht besteht im vorliegenden Fall kein rechtserheblicher Unterschied zu dem zweiten Altlastenurteil des Senats (BGHZ 108, 224), das ebenfalls die Stadt O., jedoch einen anderen Bebauungsplan, betroffen hatte. Hier wie dort steht der Einbeziehung des Klägers in den Kreis der geschützten Dritten nicht entgegen, daß er nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht selbst in dem Plangebiet wohnen, sondern das erworbene Gelände mit Wohnhäusern bebauen und weiterveräußern wollte. Denn bei der Errichtung der den Festsetzungen des Plans entsprechenden Bauten mußte sich der Kläger darauf verlassen können, daß den zukünftigen Käufern seiner Grundstücke und Gebäude zumindest aus der Beschaffenheit von Grund und Boden keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohten. Der Kläger war gegenüber den Ersterwerbern dafür verantwortlich, daß die Gebäude von Gesundheitsgefahren frei waren. Er haftete den Käufern für die durch die Schadstoffbelastung verursachten Mängel der Grundstücke (§ 459 BGB). In der dem Ersterwerb vorangehenden Phase der Verwirklichung des Bauvorhabens war der Kläger auch der alleinige Adressat ordnungsbehördlicher oder polizeilicher Maßnahmen, die zur Bekämpfung und Verhinderung von Gesundheitsgefahren zu ergreifen waren (Senatsurteil BGHZ 108, 224, 228). Die Behauptung der Revision, der Kläger habe überhaupt nicht die Absicht gehabt, das Grundstück zu bebauen, sondern habe es unbebaut veräußern wollen, steht in Widerspruch zu den Feststellungen im Tatbestand des Berufungsurteils und wird auch durch das von der Revision als Belegstelle zitierte Schreiben vom 27. März 1990 nicht gestützt.

4. Richtig ist allerdings, daß der Kaufvertrag selbst schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geschlossen worden war, also zu einem Zeitpunkt, als beim Kläger ein schutzwürdiges Vertrauen in die Festsetzungen jenes Planes noch nicht bestanden haben konnte. Dementsprechend kommt als der Beklagten zuzurechnende schädliche Vermögensdisposition nicht der Abschluß des Kaufvertrages selbst, sondern die Nichtausübung des in § 9 des Kaufvertrages geregelten Rücktrittsrechts in Betracht. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

"Käufer wird ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag und ein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gewährt für den Fall, daß der für das zu kaufende Grundstück vorgesehene Bebauungsplan nicht bis zum 1. Juli 1982 rechtskräftig wird oder der Bebauungsplan vorsieht, daß auf Kaufgrundstück keine Einfamilienhäuser gebaut werden können. Mögliche Kosten der Rückabwicklung sowie die jetzt entstehenden Kosten trägt Käufer."

Dieses Rücktrittsrecht kam der Sache nach einer aufschiebenden Bedingung gleich, durch die die Wirksamkeit des Kaufvertrages in der Schwebe blieb. Erst durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans und den dadurch bewirkten Wegfall des Rücktrittsrechts wurde der Tatbestand des Vertragsschlusses vollendet. Bei pflichtgemäßem Handeln der Beklagten, d.h. bei Unterlassen der Aufstellung des Bebauungsplans, wäre der Kläger vom Vertrag zurückgetreten. Dies ergibt sich - entgegen den Ausführungen der Revision - derart zwanglos aus dem Sachvortrag des Klägers und dem unstreitigen Geschehensablauf, daß nähere Darlegungen des Klägers darüber, wie er sich im Falle des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans verhalten hätte, entbehrlich waren. Deshalb

bestehen im Ergebnis keine Bedenken dagegen, den Erwerb des Grundstücks durch den Kläger der Beklagten haftungsrechtlich zuzurechnen. Ebensowenig ist die Auslegung zu beanstanden, die das Berufungsgericht der Vertragsklausel gegeben hat, nämlich daß die Ausübung des Rücktrittsrechts davon abgehangen hatte, daß bis zum Stichzeitpunkt klare Verhältnisse geschaffen worden waren, und daß die Rücktrittsklausel nicht etwa den hier in Rede stehenden Fall erfassen sollte, daß erst Jahre nach der beiderseitigen Abwicklung des Kaufvertrages Bedenken gegen den - seinerzeit an sich formell ordnungsgemäß zustande gekommenen - Bebauungsplan zutage traten.

5. Der mit der Klage geltend gemachte Schaden fällt auch in den Schutzzweck der verletzten Amtspflicht. Dem Senatsurteil BGHZ 121, 65, auf das sich die Revision zur Stützung ihrer abweichenden Auffassung beruft, kann keineswegs entnommen werden, daß jedes (bloße) Vermögensinteresse aus dem Schutzbereich der Pflicht, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, von vornherein ausgeklammert ist. Auszuscheiden haben vielmehr nur solche Vermögensinteressen, die sich darin erschöpfen, daß ein von Altlasten freies Grundstück einen höheren Marktwert hat als ein belastetes, bei denen es also an einem unmittelbaren Bezug zu der Gesundheitsgefährdung fehlt. Davon zu unterscheiden ist die hier zu beurteilende Fallkonstellation, bei der es um Aufwendungen geht, die gerade wegen der Bodenkontamination und der daraus folgenden mangelnden Realisierbarkeit der geplanten Wohnbebauung entstanden bzw. fehlgeschlagen sind. Deswegen hat das Beru-

fungsgericht mit Recht und zutreffender Begründung eine unmittelbare sachliche Beziehung zwischen der Gesundheitsgefährdung und dem Zinsschaden bejaht; dieser beruhte nämlich gerade darauf, daß der Kläger das Grundstück wegen der von ihm ausgehenden Gefahren nicht mehr bestimmungsgemäß verwerten konnte. Ein Mitverschulden des Klägers (§ 254 BGB) hat das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend verneint; hiergegen wendet sich die Revision auch nicht.

6. Auch im übrigen läßt das Berufungsurteil entscheidungserhebliche Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten nicht erkennen.

Rinne

Werp

Wurm

Schlick

Dörr